

DER BÜRGERMEISTER

Vorlage-Nr.: 10/0233.01	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> vertraulich	Datum 25.04.2013	Team Bauleitplanung
-----------------------------------	--	---------------------	------------------------

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Schilfbruchstraße" in der Ortschaft Altmerdingsen hier: Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzung am		
Ortsrat Altmerdingsen			
Abstimmung:	JA	NEIN	Enthaltung
Ausschuss für Verkehr, Umwelt, Planung	11.06.2013		
Abstimmung:	JA	NEIN	Enthaltung
Verwaltungsausschuss	18.06.2013		
Abstimmung:	JA	NEIN	Enthaltung
Rat	29.08.2013		
Abstimmung:	JA	NEIN	Enthaltung

Beschlussvorschlag

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt:

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet, da sich die Aufstellung der Satzung nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

2. Der Ortsrat Altmerdingsen/ Der Ausschuss für Verkehr, Umwelt, Planung empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, er möge beschließen:

Dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Schilfbruchstraße" in der Ortschaft Altmerdingsen (Anlage I) mit Begründung wird zugestimmt.

Die erforderlichen Beteiligungsverfahren sind durchzuführen.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Umwelt, Planung / Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Rat, er möge beschließen:

Unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Bedenken eingehen, welche zu einer Änderung der Planung führen, wird der Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 10 und 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.08.2012 dem Erlass der o. g. Satzung zugestimmt.

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht genau dem im Flächennutzungsplan als Wohn- und Gemischte Baufläche dargestellten Bereich. Da diese Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die umliegenden Bereiche hat, wird bei der Aufstellung dieser Satzung auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB verzichtet.

Der Entwurf für die Satzung wurde nunmehr vorgelegt, so dass die Satzung öffentlich ausgelegt werden kann.

Da diese Satzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Sachbearbeitung: gez. Lilian Appel	Federführender Fachbereich: gez. Markus Gerberding Bürgerservice	Mitwirkender Fachbereich:	Erster Gemeinderat gez. Achim Husemann	Bürgermeister
--	--	---------------------------	--	---------------

Gemeinde Uetze

OT Altmerdingsen - Region Hannover

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
Nr. 2 „Schilfbruchstraße“**

gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Satzung und Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 34 (6) i. V. m. § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 34 (6) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand: § 34(6) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB § 10 BauGB

Begründung: 23.04.2013

Plan: 23.04.2013

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG	1
Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung	1
Textliche Festsetzungen	2
Präambel und Ausfertigung	3
Verfahrensvermerke	3
Rechtsgrundlagen	5
BEGRÜNDUNG	6
1 Erfordernis der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung	6
2 Planungsvorgaben	7
2.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Örtliche Planungen	8
3 Begründung der Festsetzungen	9
4 Erschließung	9
5 Ver- und Entsorgung	9
6 Auswirkungen auf die Umgebung	9
7 Eingriffsregelung	10
7.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	10
7.1.1 Teilbereich B	10
7.1.2 Teilbereiche C bis E	11
7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
7.2.1 Eingriffsbilanzierung	11
7.3 Ausgleich	13
 Anhang:	
Darstellung/Bilanz des Ökopool „Hünenburg“	14

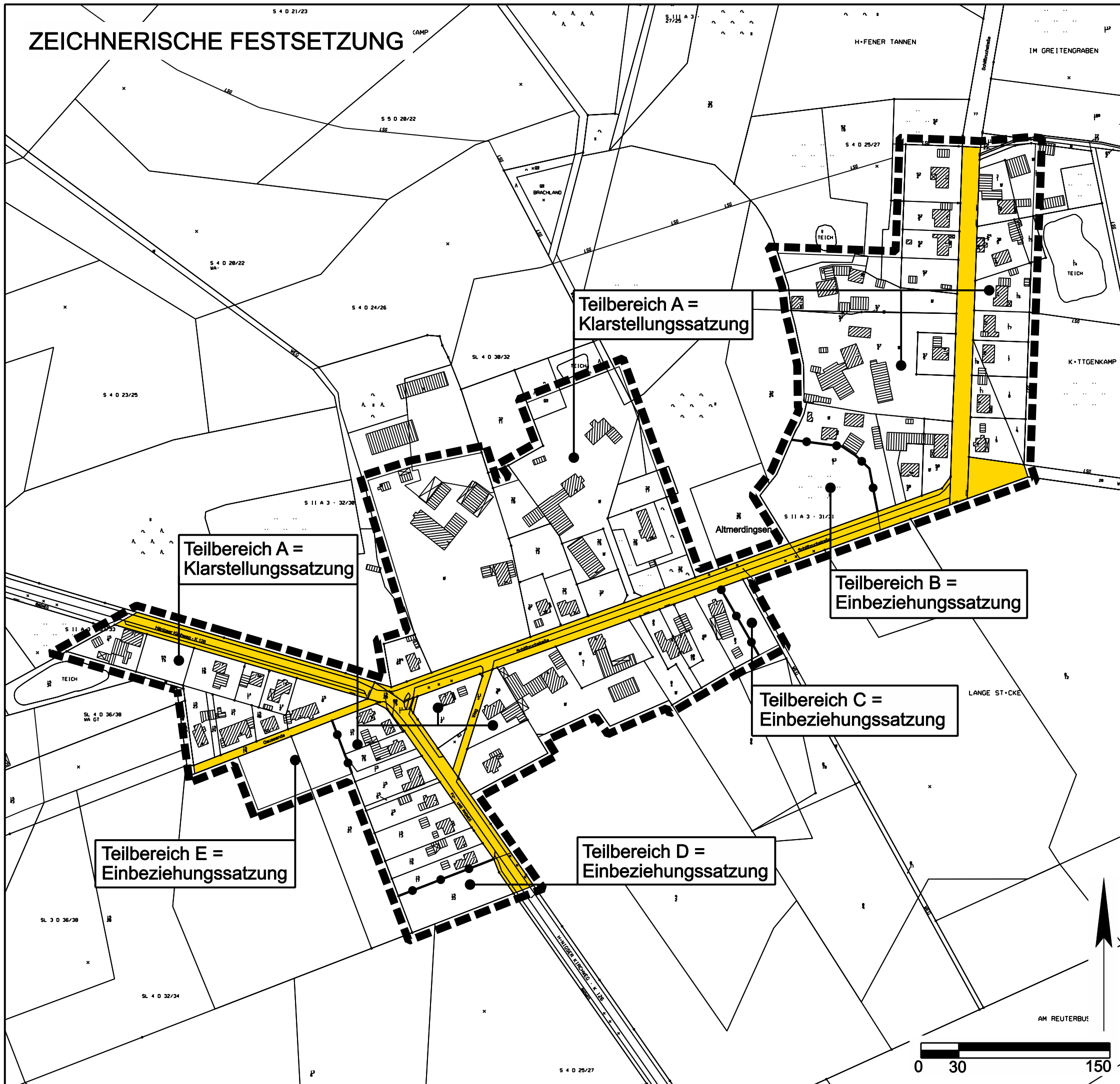
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. VERKEHRSFLÄCHEN



2. SONSTIGE PLANZEICHEN



Gemeinde Uetze
OT Altmerdingsen - Region Hannover

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2
"Schilfbruchstraße"
gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Rechtsplan
Entwurf

Stand: 23.04.2013
Maßstab 1 : 3.000

Textliche Festsetzungen

1. INTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.1. Teilbereich B

An der Süd- und Ostgrenze ist eine 3 m breite Strauch- oder Strauch-Baumhecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Notwendige Zufahrten sind zulässig.

1.2. Teilbereich C

An der Süd- und Ostgrenze ist eine 3 m breite Strauch- oder Strauch-Baumhecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.3. Teilbereiche D und E

An der jeweiligen Süd- und Westgrenze ist eine 3 m breite Strauch- oder Strauch-Baumhecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4. Für alle Pflanzmaßnahmen ist Pflanzmaterial lokaler Herkunft zu verwenden. Es sind Arten der folgenden Liste auszuwählen:

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt)

Feld-Ahorn (Acer campestre), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Holz-Birne (Pyrus pyraeaster), Bruch-Weide (Salix fragilis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis).

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea).

2. EXTERNE MASSNAHME ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich hat durch die Umsetzung von Maßnahmen auf der Ökopoolfläche „Hünenburg“ der Gemeinde Uetze (Flurstück Nr. 35, Flur 3, Gemarkung Uetze) zu erfolgen. Hierfür sind 1.108 m² aufgewertete Fläche des Ökopools zu beanspruchen.

3. ZEITPUNKT DER BEPFLANZUNG

Die Bepflanzung hat in der auf den Beginn der Bebauung des jeweiligen Teilbereichs folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Uetze die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Uetze, __.__.____

.....
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uetze hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uetze, __.__.____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hannover

Planverfasser

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....

Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uetze hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 34 (6) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ und die Begründung haben vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gemäß § 34 (6) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 34 (6) i. V. m. § 4 (2) BauGB statt.

Uetze, __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Uetze hat die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Uetze, __.__.____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____.____ im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. ____ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____.____ tritt die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ in Kraft.

Uetze, _____.____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Uetze, _____.____

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

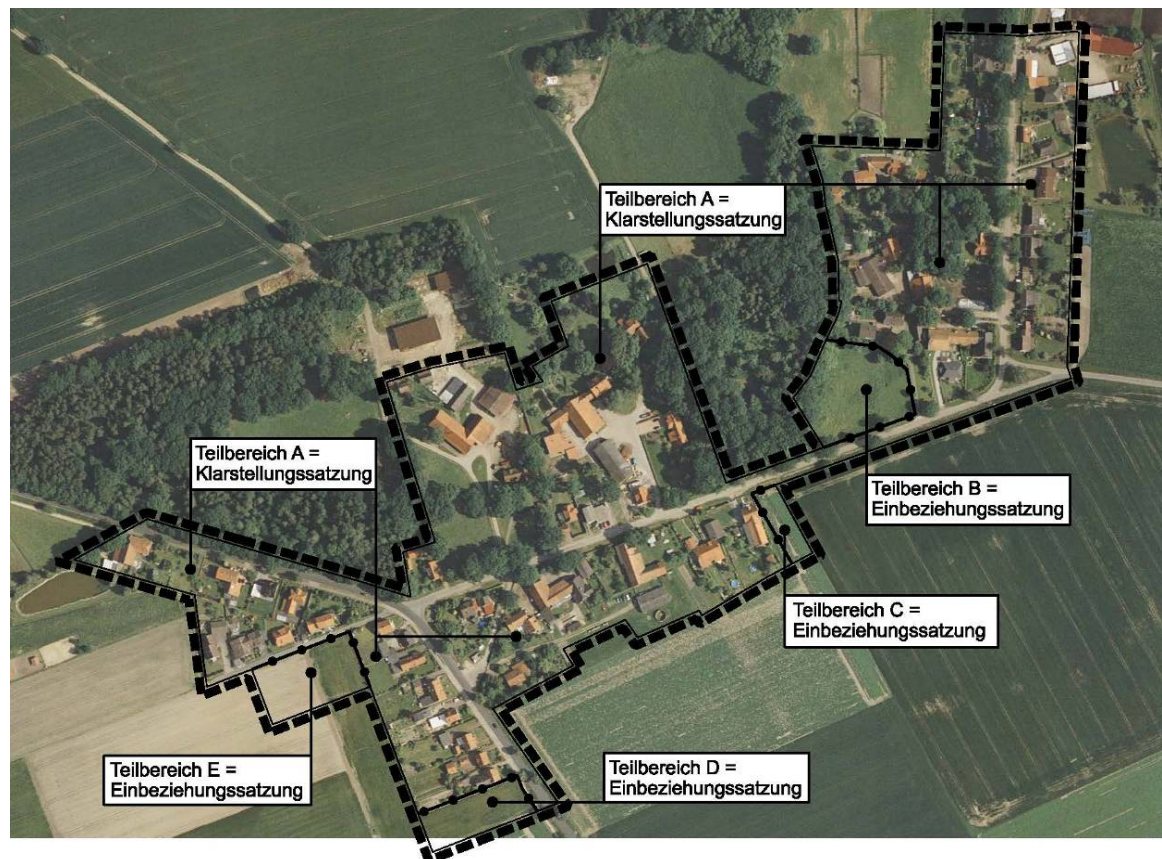
BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Die Ortslage Altmerdingsen der Gemeinde Uetze ist westlich des Hänigser Kirchwegs, nördlich und südlich sowie östlich und westlich der Schilfbruchstraße fast vollständig bebaut (Teilbereiche A). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um frei stehende Einfamilienhäuser oder (ehemals) landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohn- und Nebengebäuden. Um für diesen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich festzulegen, wird die Aufstellung der Klarstellungssatzung (Teilbereiche A) gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB erforderlich. Mit dieser Satzung wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Umbauten bzw. Erweiterungen erleichtert.

Die noch unbebauten Grundstücke (Teilbereiche B bis E) sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist momentan nicht möglich. Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde jedoch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch die Einbeziehung der Flächen sollen die Ortslage entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes abgerundet und vereinzelt Baugrundstücke für den Eigenbedarf zur Verfügung gestellt werden.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden bei der Aufstellung der Satzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“ die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 2 BauGB miteinander verbunden.



Lage des Geltungsbereiches



Schilfbruchstraße (Teilbereich B)



Hänigser Kirchweg (Teilbereich D)

2 Planungsvorgaben

2.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen von 2008 ist es, Freiräume zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterzuentwickeln und die weitere Inanspruchnahme für Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten, naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächeninanspruchnahme und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzungen minimiert werden. Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden.

Regionales Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für die Region Hannover ist das Plangebiet als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt.

Im Süden und Westen grenzt ein großes, zusammenhängendes „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ an das Siedlungsgebiet an. In diesen Gebieten besteht eine relativ hohe natürliche Ertragsqualität des Bodens. Daher sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. D 3.2 02 RROP).

Im Norden und Osten grenzt ein Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils (s. Pkt. D 3.3 03 RROP) an, woran sich im Osten ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (s. Pkt. D 3.3 02 RROP) anschließt.

Zur Sicherung des Waldes und seiner Funktionen sind Eingriffe in den Wald bzw. Waldumwandlungen grundsätzlich zu vermeiden. Teile dieser Gebiete sind durch ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (s. Pkt. D 2.1 04 RROP) bzw. ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (s. Pkt. D 2.1 03 RROP) überlagert. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Weitere zu berücksichtigende Merkmale sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes ist bereits bebaut. Durch Aufstellung der Satzung wird hier lediglich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich deklaratorisch festgelegt.

Die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes sind bereits erschlossen. Durch Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden diese Bereiche abgerundet. Die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung wird durch die Inanspruchnahme dieser Grundstücke nicht beeinträchtigt.

Die Einbeziehung von 4 Teilflächen dient lediglich der Eigenentwicklung (4 neue Wohnbaugrundstücke und 1 gewerbliches Baugrundstück) des Ortes. Die Entwicklung erfolgt an bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und ermöglicht einen Lückenschluss der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur. Ein Ausbau von Verkehrswegen ist somit nicht erforderlich.

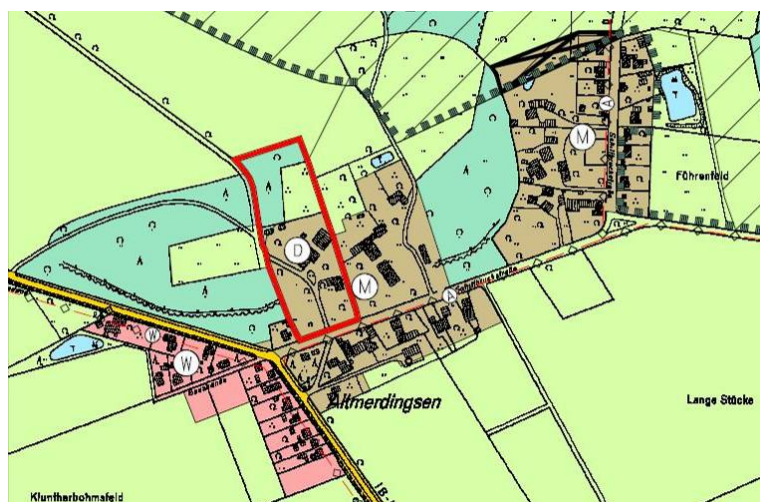
Für die im Norden und Osten angrenzenden Vorsorge-/Vorranggebiete wird es durch die Aufstellung der Satzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen.

Die Planungen zur Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung stehen den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

2.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetze stellt den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Die bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechen dieser Darstellung. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetze (unmaßstäblich)

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung der Satzung gibt es bisher keine verbindlichen Bauleitpläne.

3 Begründung der Festsetzungen

Weder für die Bereiche der Klarstellungs- noch für die der Einbeziehungssatzung werden konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll sich zukünftig nach § 34 BauGB richten. Neu entstehende Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dadurch wird sichergestellt, dass die bestehende Bebauungsstruktur des Ortes durch zukünftige Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt wird.

4 Erschließung

Die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb der Ortslage von Altmerdingsen sind in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich dabei um die Kreisstraße K 126 „Hänigser Kirchweg“ und die Gemeindestraße „Schilfbruchstraße“. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung besteht nicht. Die Erschließung der Flächen ist bereits gegeben.

5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Teilbereich A des Satzungsgebietes ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden. Ein Anschluss der derzeitigen Außenbereichsflächen (Teilbereiche B bis E) an das bestehende Ortsnetz ist möglich.

6 Auswirkungen auf die Umgebung

Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 werden die 4 Außenbereichsflächen

- Teilfläche B, 5.062 m²
- Teilfläche C, 1.114 m²
- Teilfläche D, 2.575 m²
- Teilfläche E, 3.599 m²

des Ortes Altmerdingsen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht.

Wegen der geringen Flächengröße (12.350 m²) können erhebliche Nachteile für die in der Umgebung des Satzungsgebietes lebenden Menschen ausgeschlossen werden. Weitere Auswirkungen auf die Umwelt s. Pkt. 7 „Eingriffsregelung“.

7 Eingriffsregelung

Die vorliegende Klarstellungssatzung für die Teilbereiche A hat den Zweck, eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich festzulegen, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und Umbauten bzw. Erweiterungen zu erleichtern. Für diesen Bereich ist die Eingriffsregelung nicht zu berücksichtigen, da hier bereits vor Satzungserstellung eine entsprechende bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich ist.

Durch die Einbeziehungssatzung werden derzeitige Außenbereichsflächen (Teilbereiche B - E) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, eine Bebauung ermöglicht und die Anpassung an die vorhandene Bebauung sichergestellt. Hiermit sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, so dass die Eingriffsregelung gem. § 1a (2) u. (3) BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) u. (8) BauGB für die Teilbereiche der Einbeziehungssatzung abzuarbeiten sind.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und gemäß der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS in „Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012, S. 3-59, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) bzw. der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 2/2002, S. 81-126, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) bewertet und bilanziert.

7.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

7.1.1 Teilbereich B

Teilbereich B grenzt von Norden an die Schilfbruchstraße an. Innerhalb dieses Teilbereiches befindet sich eine intensiv genutzte Weidefläche (GI/GW), die im Westen an eine Waldfläche, im Norden und Osten an die zugehörige Hofstelle mit Einzelgehölzen und ein freistehendes Einfamilienhaus angrenzt. An der Westgrenze stehen innerhalb des Teilbereiches mehrere, z. T. ältere Einzelbäume, die einen Kronenschluss mit dem angrenzenden Wald bilden. Ein weiterer Einzelbaum steht südlich einer Holzlagerfläche im Nordosten des Teilbereichs.

Aufgrund der hohen Nutzungsintensität ist die Weidefläche von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II) für den Naturhaushalt.

In Zusammenhang mit den Randstrukturen ist der Gehölzbestand innerhalb der Fläche sowohl für Brutvögel des Halboffenlandes und Siedlungsbereichs sowie Höhlenbrüter als auch für Fledermäuse als potenzielles Teilhabitat zu bewerten. Dabei wird die Waldkante vermutlich von Fledermäusen als Leitlinie für Jagdflüge genutzt.

Allerdings ist davon auszugehen, dass von der Weide- und Wohnnutzung bereits eine Beunruhigung ausgeht, die eine Ansiedlung von Brutvögeln erschwert. Ein Vorkommen von Quartieren streng geschützter Fledermausarten in Rindenhohlräumen oder Höhlen der Altbäume ist nicht auszuschließen.

Innerhalb des Teilbereiches B stehen Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluvialen Sanden an, die eine geringe ackerbauliche Ertragsfähigkeit aufweisen (LBEG Hannover 2013). Sie gehören nicht zu den seltenen oder schützenswerten Böden.

Aufgrund der bereits langfristigen Weidenutzung, der angrenzenden Waldfläche sowie die Hofanlage mit dem typischen Bestand an Bäumen und Sträuchern weist das Grundstück einen ortstypischen Charakter auf. Es hat eine allgemeine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

7.1.2 Teilbereiche C bis E

Die Teilbereiche C bis E liegen südlich der Schilfbruchstraße und grenzen direkt an die vorhandene Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, OEL) an. Es handelt sich hierbei ausschließlich um intensiv genutzte Ackerflächen (AS) ohne Baumbestand. Teilfläche D grenzt zudem im Osten an den Radweg des Hänigser Kirchweges (K 126) an.

Die Teilbereiche C bis E sind aufgrund der anthropogenen Überprägung und intensiven Nutzung der Wertstufe I (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt) zuzuordnen.

Grundsätzlich sind alle Grundstücke als Teilhabitate europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der Siedlungsnähe und Ackernutzung nur vergleichsweise weit verbreitete Vogelarten (Kulturfolger) zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind.

Ein Vorkommen von Quartieren streng geschützter Fledermausarten ist auszuschließen, da Baumhöhlen fehlen und somit keine Möglichkeiten der Quartiernahme geboten werden. Da Siedlungsränder im Allgemeinen von Fledermäusen als Leitlinie für Jagdflüge genutzt werden, ist dieses für die Teilbereiche C - E ebenfalls nicht auszuschließen. Hieraus ergibt sich jedoch keine hohe Bedeutung der Flächen für diese Artengruppe.

Innerhalb der Teilbereiche C bis E stehen Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden an, die eine geringe ackerbauliche Ertragsfähigkeit aufweisen (LBEG Hannover 2013). Sie gehören nicht zu den seltenen oder schützenswerten Böden.

Aufgrund des ausgeräumten Charakters und der ackerbaulichen Nutzung der Flächen haben sie eine geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine Bebauung der Teilbereiche B bis E ermöglicht. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher im Wesentlichen durch die Versiegelung offener Bodenoberflächen innerhalb der Teilbereiche B bis E zu erwarten, welche auszugleichen sind.

Im Hinblick auf die Umnutzung des Teilbereiches B und den vorhandenen Altbaumbestand wird auf die Einhaltung der Vorgaben des Allgemeinen und Besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen. Unter diesen Voraussetzungen steht die Planung den artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen.

Da innerhalb der Teilbereiche eine ortstypische Bebauung und die Anlage von Ziergärten zu erwarten ist, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch die Planung.

7.2.1 Eingriffsbilanzierung

Durch die Einbeziehungssatzung wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB richten. Neu entstehende Bauvorhaben sind u. a. nach Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Hieraus ergibt sich entsprechend des Bestandes ein möglicher Überbauungsgrad von max. 30 % des jeweiligen Grundstücks (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit). Eine Ausnahme bildet der Teilbereich B, in dem eine gewerbliche Nutzung erfolgen soll (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit).

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung/ Wertverlust*	Fläche (m ²)	Kompensation**	Flächen- bedarf (m ²)
Teilfläche B (5.062 m²)				
Pflanzen/ Tiere	Verlust von Biotoptypen von allgemeiner bis geringer Bedeutung durch Überbauung (GRZ 0,5+50%) (WST II → WST I)	3.797	nicht erforderlich	-
Boden	Versiegelung offener Bodenoberflächen (GRZ 0,5 + 50 %) (WST III → WST II/I)	3.797	Kompensationsverhältnis 1 : 0,5	1.898
Wasser	keine	-	-	-
Klima/ Luft	keine	-	-	-
Ortsbild	keine	-	-	-
Summe Teilfläche B				1.898
Teilfläche C (1.114 m²)				
Pflanzen/ Tiere	Verlust von Biotoptypen von geringer Bedeutung durch Überbauung (GRZ 0,3 + 50%) (WST I → WST I)	501	nicht erforderlich	-
Boden	Versiegelung offener Bodenoberflächen (GRZ 0,3 + 50 %) (WST III → WST II/I)	501	Kompensationsverhältnis 1 : 0,5	250
Wasser	keine	-	-	-
Klima/ Luft	keine	-	-	-
Ortsbild	keine	-	-	-
Summe Teilfläche C				250
Teilfläche D (2.575 m²)				
Pflanzen/ Tiere	Verlust von Biotoptypen von geringer Bedeutung durch Überbauung (GRZ 0,3 + 50%) (WST I → WST I)	1.159	nicht erforderlich	-
Boden	Versiegelung offener Bodenoberflächen (GRZ 0,3 + 50 %) (WST III → WST II/I)	1.159	Kompensationsverhältnis 1 : 0,5	580
Wasser	keine	-	-	-
Klima/ Luft	keine	-	-	-
Ortsbild	keine	-	-	-
Summe Teilfläche D				580
Teilfläche E (3.599 m²)				
Pflanzen/ Tiere	Verlust von Biotoptypen von geringer Bedeutung durch Überbauung (GRZ 0,3 + 50%) (WST I → WST I)	1.620	nicht erforderlich	-
Boden	Versiegelung offener Bodenoberflächen (GRZ 0,3 + 50 %) (WST III → WST II/I)	1.620	Kompensationsverhältnis 1 : 0,5	810
Wasser	keine	-	-	-
Klima/ Luft	keine	-	-	-
Ortsbild	keine	-	-	-
Summe Teilfläche E				810
Gesamtsumme Kompensationsbedarf Eingriffsregelung				3.538
<p>* Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere: Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung</p> <p>Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft: Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung</p> <p>** „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 2/2002, S. 81-126, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie</p>				

Insgesamt errechnet sich ein Kompensationsbedarf für eine einfache Aufwertung einer Fläche von 3.538 m².

7.3 Ausgleich

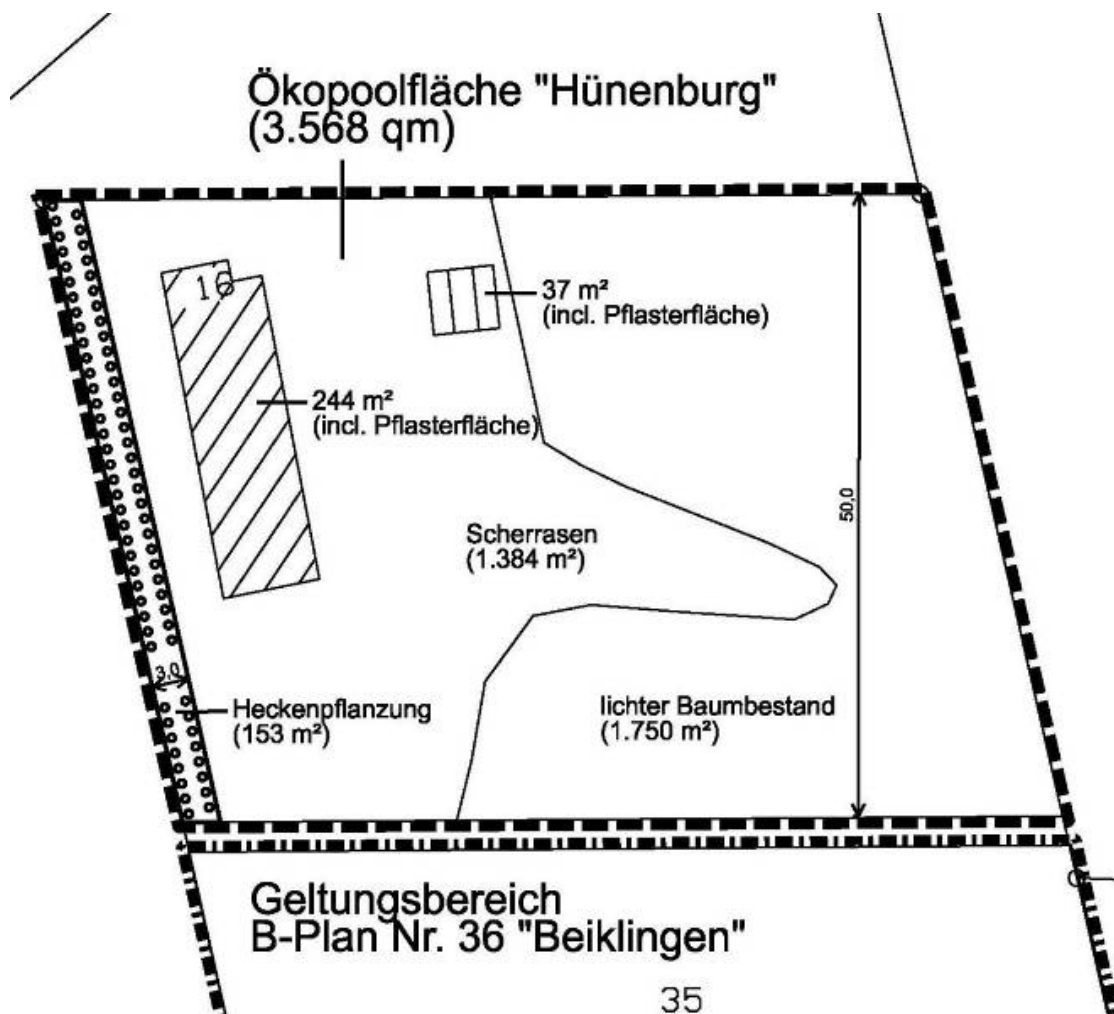
Die Kompensation des Eingriffs soll hauptsächlich innerhalb der jeweiligen Teilbereiche erfolgen. Sie soll im Wesentlichen in Form von landschaftstypischen, 3 m breiten Gehölzpflanzungen (Strauchhecken, Strauch-Baumhecken) an den Außengrenzen umgesetzt werden und der Ortsrandeingrünung dienen. Hierfür sollen Gehölze heimischer Herkunft verwendet werden.

Die Flächen für die Ausgleichspflanzungen werden textlich festgesetzt und wie folgt bewertet bzw. bilanziert:

Bezeichnung der Maßnahmenfläche/ Festsetzung	Biotoptyp vorher	Fläche (m ²)	Biotoptyp nachher	Aufwertung	m ² gesamt	Kompensation für Schutzgut
Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes						
Teilbereich B						
Pflanzung an der Süd- und Ostgrenze	Intensivgrün- land	320	Strauch- Baumhecke/ Obstgehölze	2-fach	640	Pflanzen/Tiere, Boden
Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsbilanzierung					1.898	
Differenz					- 1.258	
Teilbereich C						
Pflanzung an der Süd- und Ostgrenze	Intensivacker	180	Strauch- Baumhecke/ Obstgehölze	2-fach	360	Boden
Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsbilanzierung					250	
Differenz					+ 110	
Teilbereich D						
Pflanzung an der Süd- und Westgrenze	Intensivacker	345	Strauch- Baumhecke/ Obstgehölze	2-fach	690	Boden
Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsbilanzierung					580	
Differenz					+ 110	
Teilbereich E						
Pflanzung an der Süd- und Westgrenze	Intensivacker	370	Strauch- Baumhecke/ Obstgehölze	2-fach	740	Boden
Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsbilanzierung					810	
Differenz					- 70	
Flächensumme interner Ausgleichsmaßnahmen					2.430	
Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsbilanzierung					3.538	
Differenz					- 1.108	

Der restliche Ausgleichsbedarf von 1.108 m², der nicht innerhalb der Teilbereiche ausgeglichen werden kann, wird durch Beanspruchung aufgewerteter Fläche aus der Ökopoolfläche „Hünenburg“ der Gemeinde Uetze kompensiert.

Anhang: Darstellung/Bilanz des Ökopool „Hünenburg“



Bezeichnung der Maßnahmenfläche (Größe)	Biotoptyp nach Aufwertung	aufgewertete Gesamtfläche in m ²	Beanspruchung durch:	beanspruchte Fläche in m ²	verbleibender Anteil aufgewerteter Fläche in m ²
Flurstück 35, Flur 3, Gemarkung Uetze (3.568 m ²)	Entsiegelung, Entwicklung zu einem Feldgehölz	843	1. BPÄ Nr. 26 „Amtsvogt Garten“, OT Uetze	843	0
	Ergänzung der Strauchhecke	153	1. BPÄ Nr. 26 „Amtsvogt Garten“, OT Uetze	153	0
	Entwicklung zu einem Feldgehölz	2.768	1. BPÄ Nr. 26 „Amtsvogt Garten“, OT Uetze B-Plan Nr. 17 „Ortskern“, OT Hänigsen	577 (2.191) 1.929 (262)	
	Feldgehölz	1.750	Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Schilfbruchstraße“, OT Altmerdingsen	262	0
Flächensumme Maßnahmen Ökopool „Hünenburg“		5.514		4.610	904

Dokumentation der bereits beanspruchten Flächenanteile im Ökopool „Hünenburg“